



N°80

Mars
2011

LE MAGAZINE DES LOCATAIRES

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D'AUBERVILLIERS

Page 4-5

À LA UNE

Contingents préfectoral, 1%, ville : mode d'emploi

Page 6

COMMENT ÇA "MARCHE" ?

CAF : aide au logement



Page 7

PORTRAIT

La Nounourserie de BAFAH



Page 8

RETOUR SUR

Arc Express et Grand Huit



Sommaire

"Cités"
Directeur de publication
Ugo Lanternier
Edité à 9000 exemplaires par
l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers
Réalisation : YVERT-IMPAM
03 22 95 62 03

Pour écrire à "Cités"
Libellez votre courrier à :
OPH "Cités"
122 rue André Karman
B.P.124
93303 Aubervilliers Cedex
Tél. : 01 48 11 54 00

EN BREF

27 mai 2011

Immeubles en Fête

Comme dans les éditions précédentes, soyons toujours plus nombreux pour ce moment de convivialité.

Dans le hall, la cour ou dans un appartement, en toute simplicité, c'est le temps d'inviter ses voisins à se retrouver le temps d'une soirée autour d'un verre ou d'un buffet dans une ambiance conviviale, propice aux rencontres. Tel est le but de cette 12ème édition de la Fête des Voisins.

C'est une occasion toute simple de créer des liens, de renforcer la proximité et de développer la solidarité entre voisins.



N'hésitez pas à adresser au bureau d'accueil vos intentions. Des affiches, tracts, invitations, affichettes, T- shirts et ballons sont à votre disposition.
Pour plus de renseignements :
- OPH d'Aubervilliers : 01 48 11 54 22
- www.immeublesenfete.com

Chats des rues

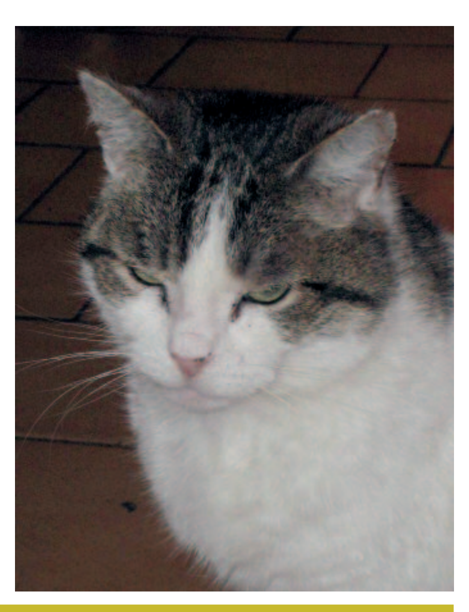
Dans le cadre de sa politique en matière d'environnement, la Mairie d'Aubervilliers et l'Association ACR (Association Chats des Rues) dressent un état des lieux de la présence des chats dans la ville.

350 à 400 chats libres ont été identifiés sur 44 sites relevant de l'autorité municipale, des bailleurs sociaux ou de propriétaires privés. 43 nourriciers alimentent les chats présents sur sites.

L'OPH d'Aubervilliers est concerné par 11 sites comme 10 rue Firmin Gémier, Jule Vallès, Grosperrin, 112 Cochennec et 114-116 Tillon.

Les moyens d'actions sont à confirmer pour protéger les chats, limiter leur prolifération et réduire les nuisances éventuelles. Des pistes sont évoquées telles qu'une campagne de stérilisation de 300 chats, une aide aux nourriciers pour regrouper les points de nourrissage et les sensibiliser à une gestion maîtrisée et protectrice des animaux, entretien des chatteries existantes et installation de nouvelles chatteries.

D'ores et déjà, une nouvelle chatterie à l'arrière du bâtiment du 112 Cochennec, serait installée et entretenue par la Mairie, l'OPH mettant à disposition le terrain.



Agenda

RENDEZ-VOUS DES LOCATAIRES

Fréquemment, vos responsables de quartier vous rencontrent pour faire le point sur la vie de votre immeuble et de votre logement.
Ces réunions ont lieu à 18h30 et une invitation vous est envoyée pour vous y convier.

- 13 Nouvian : 16 mars
- Félix Faure : 22 mars
- 5 Réchossière : 23 mars
- 48 Roosevelt : 31 mars
- 21 Cités : 5 avril
- 114 Tillon : 6 avril
- Grimprel/34 Postes : 26 avril
- République : 10 mai
- Commune de Paris : 24 mai

VISITES D'IMMEUBLES AVEC LE PRESIDENT

Une invitation vous sera envoyée pour vous y convier.

- Emile Augier et Landy : 1er avril
- 19, 21, 23 Union
  et 3-11 Bordier : 27 mai

Emile Dubois :
ça bouge

Réhabilitation des sanitaires-plomberie d'Emile Dubois, résidentialisation de Daquin, traitement des façades au 36 Rabot, 24 Leblanc et 3 Prual, amélioration de la sécurisation des logements-ateliers de la Maladrerie, mise en service des kiosques à ordures ménagères sur les tours d'Emile Dubois, remise en peinture de 2 halls aux 7/9 Grosperrin, autant de travaux qui font que l'année 2011 commence bien.





Edito

Notre mobilisation contre le prélèvement a payé

Après plusieurs mois de mobilisation contre l'instauration par le gouvernement d'un prélèvement sur les loyers, quelques modifications ont été apportées au texte d'origine. La bonne nouvelle est l'exonération des organismes en plan CGLLS. Ainsi, l'OPH d'Aubervilliers ne sera pas soumis à ce prélèvement estimé à 100€ par locataire. Je tiens à remercier les 600 locataires ayant soutenu cette démarche en signant la pétition contre ce prélèvement.

Cependant, tout n'est pas encore gagné. En effet, comme le rappelait Jacques SALVATOR lors de sa venue au Conseil d'Administration, le gouvernement actuel maintien son désengagement vis-à-vis du logement social puisque les aides en baisse depuis l'arrivée de la droite au pouvoir, continueront de diminuer en 2011 et 2012.

Le Maire s'est également exprimé sur l'application du surloyer (SLS) en se félicitant des avancées obtenues. En effet, le Programme Local de l'Habitat, adopté par la Communauté d'Agglomération en décembre 2010, a posé des critères permettant une exonération du SLS sur environ 97% du territoire. Il a également félicité l'OPH d'avoir su adopter une modulation du surloyer sur les secteurs non exonérés.

Sa présence au Conseil d'Administration de l'OPH était une première, je le remercie de sa venue et de son implication dans l'avenir de notre organisme.

Je tiens enfin à revenir sur les interpellations de l'opposition municipale sur les régularisations de vos consommations d'eau. En prenant la tête de l'Office en avril 2008, nous avons trouvé une situation difficile. De nombreux chantiers étaient à lancer afin de redresser la situation de l'Office. Les régularisations de charges, dont l'eau, sont indispensables au bon fonctionnement de l'office, mais il est certain qu'elles grèvent vos budgets lorsqu'elles interviennent de façon trop éloignée. Ainsi, afin de prendre en compte les situations sociales les plus difficiles, nous avons prévu d'étaler les paiements sur plusieurs échéances. Nous prévoyons également de réévaluer les provisions afin qu'elles correspondent davantage, à l'avenir, à la réalité de vos consommations. Ainsi les régularisations seront moins importantes et plus régulières.

Ce travail de remise en ordre des quittancements, comme beaucoup d'autres chantiers à l'OPH, auraient du être engagés plus tôt avec le soutien du Maire de l'époque. Pascal BEAUDET est donc mal placé pour donner des conseils de bonne gestion à l'équipe actuelle.

Je vous souhaite une bonne lecture de ce numéro de CITES.

Ugo Lanternier
Président de l'OPH

Financeurs, Réservataires et contingents

Schaeffer : signature des premiers contrats de location

Pour un simple citoyen, il tombe sous le sens qu'un office public d'HLM dispose à la location de tous ses logements. Pas si simple. Tous les acteurs du logement social, depuis le financement de la construction de l'immeuble jusqu'à l'attribution de l'appartement, chacun va avoir son mot à dire. Cités essaie de démêler cette question.

En France, le parc social de logement est constitué essentiellement des logements loués par des offices publics et des sociétés anonymes HLM.

Pour construire un immeuble de logements sociaux, plusieurs sources de financement existent.

L'Etat qui se désengage de plus en plus, les ville et les autres collectivités, les organismes collecteurs du 1% logement, aujourd'hui devenu Action Logement et l'OPH participent à ce financement.

Les réservataires et les contingents

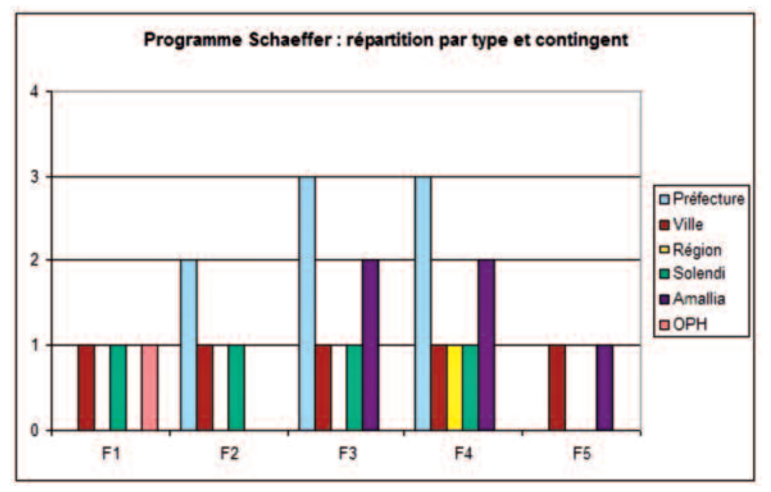
Ainsi, dans tout programme de constructions de logements sociaux, chacun des partenaires ayant apporté une aide à la réalisation dudit programme bénéficie d'un contingent de réservation (voir schéma ci-contre).

Ces financeurs passent des conventions avec le bailleur en contrepartie desquelles ils deviennent « réservataires » d'un certain nombre de logements. Ces logements réservés forment ainsi un contingent.

Par la suite, lors de la livraison d'un logement ou à chaque fois qu'il se libérera, seul le réservataire pourra alors proposer un nouveau candidat.

L'exemple de Schaeffer

La location actuelle des 25 logements de l'immeuble Villa Schaeffer, situé 4 /6, mail Boris Vilde,



démontre bien que les financeurs ont chacun leur contingent.

La Préfecture est réservataire de 8 logement, Plaine Commune (Ville) 5, la Région 1, Action Logement (Amellia et Solendi) 9 et l'OPH 2 logements.

Ainsi dans cette opération, chaque réservataire a été invité à présenter ses trois candidats pour chaque logement à la commission d'attribution de l'OPH qui en a désigné un seul.

Il est à noter cependant que cette opération a permis de reloger six ménages provenant des secteurs des projets de rénovation urbaine de Villette/4 Chemins ou Cristino Garcia Landy.

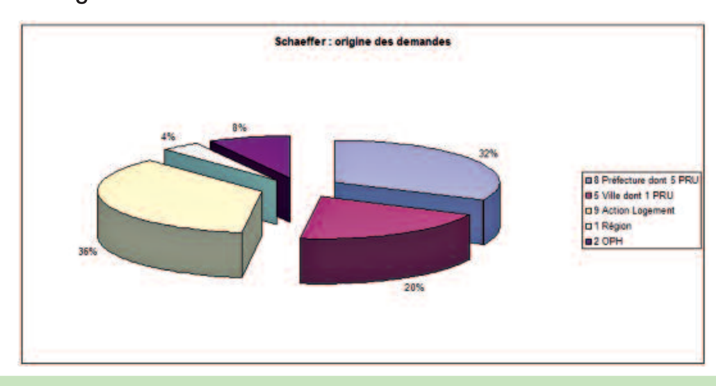
Conclusion

On le voit bien, l'OPH n'a pas seul la responsabilité de résoudre, les problèmes de logement sur la ville.

C'est dans un travail étroit et constant avec la ville et les autres réservataires, au 1er rang desquels le 1%, que des solutions peuvent être trouvées.

Comme le réaffirmait dernièrement Jacques Salvator, maire d'Aubervilliers, devant le Conseil d'Administration de l'OPH : « *la création d'une commission municipale de désignation des candidats avec l'anonymation des dossiers présentés, l'audition individuelle des demandeurs de plus de 10 ans, la construction de nombreux nouveaux logements»,* sont des engagements qui ont été tenus.

Mais plus largement, pour améliorer sensiblement la situation, il faudrait de nouveau une implication forte des pouvoirs publics dans le logement social et un soutien aux Offices publics présents sur le territoire.



Vos démarches

Pour bénéficier d'un logement social, il faut, selon la loi, être de nationalité française ou résider en France de façon régulière. Il ne faut pas dépasser un plafond de ressources fixé par le gouvernement variable selon le type de financement (PLAI, PLUS, PLS,…). La taille du logement doit être en adéquation avec la composition du foyer.

A qui vous adressez ?

A Aubervilliers, les demandeurs doivent s'adresser au Service Municipal du Logement qui délivre le numéro unique.

Seuls les demandeurs de mutations voient leur dossier enregistré au sein du service Habitat de l'Office. Cet enregistrement fait aussi l'objet de la délivrance du numéro unique.

Si vous êtes salariés d'une entreprise privée de plus de 10 salariés, interrogez votre employeur pour savoir s'il peut présenter votre candidature au titre d'«Action Logement».

Si vous êtes fonctionnaire ou agent de l'Etat : adressez vous au service du personnel de votre administration qui dispose de logements réservés.

Question à

Magalie Mèche, responsable du Service Habitat de l'OPH d'Aubervilliers



Cités : La réservation des contingents, vous permet-il de répondre à la politique d'attribution décidée par la Conseil d'administration ?

Magalie Mèche : *Oui et non : chaque réservataire dispose de ses propres critères de priorité et ils ne sont pas les mêmes selon le réservataire. Les orientations de la Ville par exemple vont prioritairement à l'éradication de l'habitat indigne, aux demandes de plus de 10 ans et aux jeunes ménages.Tandis que la Préfecture doit proposer prioritairement des candidatures DALO (Droit Au Logement Opposable).*

Le CA de l'OPH, quant à lui, souhaite répondre à sa vocation de bailleur social en accueillant les ménages aux revenus modestes tout en maintenant la mixité sociale sur son parc et donc sur la ville.

Par ailleurs, la tension reste également très forte sur les grands logements (T4 et T5). Comme se sont les logements les plus rares, l'adéquation entre logements proposés et profils des demandeurs est difficile à réaliser.

Cités : Quelles relations avez-vous avec les réservataires ?

M.M. : *Certains réservataires tels que la Ville ou la Préfecture assistent à la commission d'attribution de l'Office. Leur présence permet notamment d'apprendre à mieux connaître les dossiers présentés sur un logement et parfois à répondre à des questions que l'on ne peut appréhender par la seule étude des pièces administratives.*

Quoiqu'il en soit, avec tous les réservataires, il s'agit avant tout d'un partenariat.

Bien se connaître c'est mieux travailler ensemble. Il est donc indispensable d'avoir des relations quasi quotidiennes avec nos différents réservataires. En effet, nous travaillons dans un système où nous plaçons les candidats au logement au cœur de nos préoccupations.

COMMENT ÇA “MARCHE” ?

CAF et aides au logement

Selon la résidence dans laquelle vous logez, la Caisse d'allocations familiales (CAF) peut vous aider. Elle verse des aides au logement aux familles disposant de revenus modeste mais aussi à d’autres ayant droit tels que les étudiants. Au moment de la signature du bail, l’OPH fait avec vous une estimation de votre aide et vous aidera à constituer votre dossier.

Quels que soient votre âge, votre situation familiale et professionnelle, vous avez peut-être droit à une allocation pour votre résidence principale.

Renseignez-vous, elles peuvent réduire vos dépenses de logement.

Les aides au logement

L'aide personnalisée au logement (APL) est versée aux personnes qui occupent un logement ayant fait l’objet d’une convention entre l’État et le bailleur ce qui est le cas pour la quasi totalité des logements de l’Office.

L'allocation de logement familiale (ALF) est attribuée spécifiquement aux ménages ou personnes isolées ayant des personnes à charge.

L'allocation de logement social (ALS) est attribuée à certaines catégories de personnes, autre que les familles, caractérisées par le niveau modeste de leurs ressources (étudiants par exemple).

L'allocation logement est attribuée sous réserve de payer un minimum de loyer compte tenu des ressources, à toute personne qui n'a droit ni à l'allocation de logement familiale, ni à l'aide personnalisée au logement.



Des montants d'allocation variables

Le montant des allocations logement dépend de vos ressources, de votre situation familiale, de la nature de votre logement, de votre lieu de résidence, de votre loyer et du nombre de personnes à charge.

Chaque dossier est étudié par la CAF, seule autorité compétente en la matière.

L'APL est calculée au 1er janvier de chaque année, sauf cas particulier lié à un changement dans la situation personnelle du bénéficiaire.

Les conditions de versement

Le logement doit être votre résidence principale. Vous ou votre conjoint devez être locataire ou colocataire et payer un loyer.

Ces allocations sont accordées à titre personnel.

Attention ! Si vous avez moins de 25 ans, et que vos parents perçoivent pour vous des prestations familiales ou s'ils bénéficient d'une aide au logement ou du RSA, vous ne pourrez cumuler les deux aides, il vous faudra faire un choix.

Vos droits ne sont ouverts que pour une période déterminée, vous devez penser à les réactualiser tous les ans.

Les versements

Votre droit à l'allocation de logement est ouvert le mois suivant la date d'entrée dans le logement.

Exemple : vous emménagez le 1er septembre, votre droit est ouvert à partir du 1er octobre, et le premier versement aura lieu début novembre.

L’allocation cesse d'être versée à partir du premier jour du mois où les conditions d'ouverture du droit ont cessé d'être remplie

Le versement du montant de l’APL est versé directement au bailleur et est déduit de votre avis d’échéance.

Changement de situation

Lorsqu'un changement de situation intervient dans la situation du bénéficiaire (par exemple, modification des ressources), le montant de l'APL peut être recalculé (augmenté ou diminué) à tout moment.

Penser donc à signaler à votre caisse, tout changement de situation familiale ou professionnelle.

Le saviez-vous ?

La CAF est votre interlocuteur. Vous pouvez la contacter en vous déplaçant à la permanence d'Aubervilliers, en téléphonant, en écrivant ou par Internet.

- Permanence d'Aubervilliers

46 rue Charles Tillon

Ouvert le lundi, mardi et vendredi 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h00.

Une borne "attestations" est à votre disposition pour imprimer une attestation de paiement et de quotient familial (muni de votre numéro d'allocataire et de votre code confidentiel).

Bus 249 - Arrêt Danielle Casanova-Pont Blanc

- Ecrire...

Caisse d'allocations familiales de la Seine-Saint-Denis

93024 Bobigny cedex

- Téléphoner...

0 810 25 93 10 (prix d'un appel local)

- Internet...

www.caf.fr.

PORTRAIT

LA NOUNOURSERIE DE BAFAH



Lundi 10 février, 14 h, effervescence à la maison de quartier Cochennec, l'hôpital des nounours s'anime. Rendez-vous avec la Présidente et animatrice de la Nounourserie de Bafah, Patricia Damelincourt.

Dès les portes ouvertes, comme dans une ruche, Sylviane, Evelyne Nicole, Rkia, Brésilienne, Fatoumata et leurs enfants sortent les aiguilles à tricoter, les crochets, les pelotes de laine, les «doudous» et nous font découvrir la dernière veste en laine crée par Brésilienne, la couverture patchwork réalisée lors d'une initiative où tous les habitants pouvaient intervenir.

L'objectif est d'entrée de jeu fixé par Patricia : le 12 mai au matin, rendez vous est pris avec l'hôpital Robert Debré pour livrer les «doudous» aux enfants de la crèche du personnel. Une première étape avant d'aller plus loin en travaillant pour le service «néo natal» et donner un peu de chaleur aux enfants hospitalisés.

Toutes conscientes de l'enjeu, elles écoutent les conseils prodigués par Patricia pour corriger les défauts.

Ténacité et volonté, ses qualités, Patricia les tient de ses multiples expériences personnelles ou professionnelles auxquelles elle a été confrontées. Avec son franc-parler, ses ateliers animés le lundi, mardi et mercredi, toutes les semaines pendant 3 heures, tournent à plein régime côté production. Mais le programme comporte aussi des sorties telles que la visite de la Cristallerie d'Arc ou une sortie à la mer au début de l'été. Sous son impulsion, les participantes de l'atelier sont aussi moteur des animations du quartier.

L'association qu'elle anime est née, il y a tout juste un an et déjà forte de 15 adhérentes. Patricia pense déjà à pousser les murs .

Toujours sur le pont, avec bonne humeur, Patricia, «meneuse de femmes» de tous les pays, entend à travers la couture, le tricot comme des artistes avec la musique trouver un langage international pour unir les diversités culturelles dans un chant commun.

Cette expérience vous tente aussi alors un seul numéro : 06 80 20 19 02

Voir aussi l'article dans Aubermensuel de février 2011 signé Claire Darfeuille

QuestionRéponse

Que dois-je faire en cas de sinistre ou de vol ?

Il existe une obligation à laquelle le locataire ne peut en aucun cas se soustraire : souscrire une assurance auprès de la compagnie de son choix afin de se garantir contre d'éventuels sinistres.

Sinistres

Dégâts des eaux, problème électrique, la première action est d'éviter par tous les moyens l'aggravation du sinistre en appelant les services de professionnels compétents et reconnus (plombiers, électriciens etc...). N'oubliez pas que vous devez fournir la preuve des dommages à votre assurance.

Vous devez prévenir votre assureur, dans un délai maximum de 5 jours ainsi que votre bureau d'accueil.

Vol

En cas de vol, vous devez le prévenir votre assurance dans les 2 jours, lui fournir un état estimatif des biens volés et déposer plainte auprès de la police.

Ne jetez pas les objets détériorés et rassemblez tout ce qui peut justifier de la valeur des biens disparus ou abîmés (factures, certificats de garantie, photos, etc…).

RETOUR SUR…

Arc Express et Grand Huit Deux projets complémentaires

■ **Deux grands projets de transport public concernent l'Ile-de-France. Une rencontre à Aubervilliers, le 18 janvier dernier a permis aux habitants de s'imprégner du sujet et s'exprimer.**

Le Grand Paris « Grand Huit », soutenu par le gouvernement propose 3 lignes de supermétro automatique et régional, réalisées en boucle autour de Paris pour relier entre eux les futurs pôles économiques de la Défense ou du plateau de Saclay aux aéroports de Roissy et Orly.



Le réseau Arc Express, défendu par le Conseil régional, lui propose un métro automatique de rocade pour éviter de passer par le centre de Paris, favoriser les déplacements de banlieue à banlieue avec des stations assez rapprochées et des correspondances avec le réseau de transport existant et désenclaver certains quartiers mal desservis.

De la même façon que Plaine Commune, le Conseil municipal voit une complémentarité entre ces deux grands projets. et s'est prononcé pour qu'ils soient réalisés.

Comme l'a rappelé Jacques Salvator, le maire «*Il était important pour nous, en tant que collectivité, que nous nous préparions à rédiger un cahier d'acteurs afin de pouvoir donner notre avis sur la question*».

Le vœu des élus d'Aubervilliers est clair. Ils souhaitent le prolongement de la ligne 12 du métro à La Courneuve pour la correspondance avec le RER B, le prolongement du futur Tram'y (Tramway T8) jusqu'à la future station et Gare de RER Eole Evangile à proximité du Campus Condorcet, la prolongation de la ligne 7 du métro jusqu'au Bourget et que les stations Mairie d'Aubervilliers et Fort d'Aubervilliers soient reliées entre elles (voir carte ci-contre).

Emile Dubois appartement témoin

■ **Les travaux de réhabilitation plomberie/sanitaire des logements de la cité Emile Dubois vont bon train.**

Depuis le début de cette année, les locataires ont la possibilité de visiter un appartement témoin (un par groupe d'immeuble), pour avoir un aperçu des travaux qui seront effectués dans chaque logement.

Un avis, affiché dans le hall d'immeuble, informera chaque locataire du jour et des heures de visite de cet appartement.

République Ambassadeurs du tri

■ Par leurs actions de proximité auprès des locataires, les ambassadeurs du tri avaient pour mission essentielle de rappeler les consignes de l'utilisation des nouveaux containers enterrés tout en donnant des informations pratiques pour apprendre à trier ou à mieux trier.



Du côté des institutions

■ Jacques Salvator au CA du 3 février dernier

Jacques SALVATOR, Maire d'Aubervilliers, a évoqué de nombreux sujets tels que la création d'une commission municipale de désignation des candidats avec l'anonymation des dossiers présentés, la rénovation urbaine d'Emile DUBOIS, le supplément de loyer de solidarité (SLS) où les discussions ont été très âpres, pour aboutir à l'extension du SLS sur une grande partie du territoire, environ 97 %, grâce à l'adoption du Programme Local de l'Habitat (PLH) par Plaine Commune.

Le Maire est aussi revenu sur le projet gouvernemental de prélèvement de 340 millions d'euros sur les finances des organismes HLM en signalant la cause commune de tous les Offices du département contre ce prélèvement.

Après s'être félicité de la tenue de la 3ème conférence locale du logement, J. Salvator est revenu sur le logement d'urgence notamment au travers de l'AIVS et la création de deux résidences sociales.

Enfin, J. Salvator a incité l'OPH d'Aubervilliers à développer ses programmes de construction pour amoindrir sa pression fiscale et à construire selon la norme bâtiment basse consommation (BBC), obligation à partir de 2012, laissant espérer une diminution des charges locatives pour les futurs locataires.

■ De grosses factures d'électricité, gaz ou eau ?

Participer aux ateliers Inf'eau Energie. Des conseils et informations sur les tarifs sociaux et les gestes simples pour réduire vos consommations.
En partenariat avec l'Institut de Développement de l'Ecologie en Milieu Urbain (IDEMU), EDF Solidarité et le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), vous pourrez bénéficier de conseils gratuits pour vous aider à maîtriser vos consommations.
Prenez rendez-vous au 01.48.39.53.39 ou 01.48.39.53.07

■ Prochains C.A. de l'OPH

Jeudi 31 mars 2011
Jeudi 26 mai 2011